

экономических решений при формировании инфраструктур урбанизированных систем.

Таким образом, получила дальнейшее развитие в экономике градостроительства теория сравнительного анализа и установления закономерностей формирования частных критериев оптимальности (показателей эффективности) принимаемых социально-экономических решений с учетом имеющейся исходной информации, степени ее неопределенности и характера решаемых задач урбанизации.

1. Архитектурно-строительное проектирование. Методология и автоматизация: Совм. изд. СССР-Франция / Э.П. Григорьев, А.А. Гусаков, Ж.Зейтуш, С.Порада; под ред. А.А. Гусакова. — М.: Стройиздат, 1986. — 240 с.

2. Подиновский В.В., Ногин В.Д. Парето-оптимальные решения многокритериальных задач. — М.: Наука, 1982. — 254 с.

3. Шенон Р. Имитационное моделирование систем — искусство и наука. — М.: Мир, 1978. — 418 с.

4. Гитберг В.Д. Системное проектирование в строительстве. — Л.: Стройиздат. Ленингр. отд., 1987. — 160 с.

5. Margolis D.L. Dynamical modes for multidimensional structures using bond graphs. — Trans. Of the ASME, Journ. of dynamic syst., measurement and control. — Sept. 1980. vol. 102-189.

6. Ruzicka M. Formalized models of ontological systems. — Praha. Kybernetika. Vol.18. N6, 1983, p..545-554.

7. Завадскас Э.К. Многоцелевая селектования технологических решений строительного производства: Дис. ... д-ра техн. наук: 05.23.08. — Вильнюс, 1988. — 433 с.

8. Казлава В.А. Вероятностное моделирование производственных программ строительных объединений: Автореф. ... дис. канд. экон. наук. — Вильнюс, 1982. — 22 с.

9. Саати Т.Д. Элементы теории массового обслуживания и ее приложения. — М.: Советское радио, 1971. — 520с.

Получено 28.08.2002

УДК 35.073.515

Т.П.ЮР'ЄВА, канд. экон. наук

Харківська державна академія міського господарства

ПРО НАПРЯМКИ УДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ВЛАСНІСТЮ МІСТА

Розглядаються основні напрямки і методи удосконалення системи управління власністю міста в сучасних умовах.

Величезні масштаби і неоднорідність міського майна, складність структури й складу міської власності, всезростаюча потреба підвищення ефективності її використання зумовлюють необхідність удосконалення системи управління державним і муніципальним майном в містах України.

У ряді довгострокових концептуальних і нормативно-законодавчих документів, прийнятих у кінці 90-х років минулого і на початку нинішнього століття на державному й муніципальному рівнях, закладені основні принципи й напрямки вдосконалення управління державною і муніципальною власністю. Ці документи в цілому забезпечують нормативну базу функціонування системи використання міської власності, її відтворення, а також приватизації. Так, у містах проведено розмежування функцій управління і продажу майна. Відповідно до програми приватизації створена нормативна база, що регулює порядок ціноутворення і технологію продажу майна. Розроблені й діють механізми реалізації об'єктів нерухомості, пам'ятників архітектури, незавершеного будівництва, пакетів акцій, майна підприємств-банкрутів на основі аукціонів, конкурсів, у тому числі з інвестиційними і соціальними умовами. Визначено перелік підприємств і закладів, що не підлягають приватизації. Але далеко не всі питання вирішені. У сучасних умовах, на наш погляд, особливу увагу слід приділити таким напрямкам реформування системи управління власністю міст:

- уточнення мети і завдань міської політики у сфері управління власністю та удосконалення концепції розвитку міста;
- розширення відкритості процесів управління власністю, гласності і громадського контролю за використанням усіх видів міського майна;
- забезпечення досягнення поряд з економічним ефектом від використання міської власності значущих соціальних і некомерційних результатів;
- залучення підприємницького співтовариства в процеси вироблення міської політики у сфері власності, удосконалення механізмів управління нею;
- розвиток контрактних, конкурсних принципів у механізмах та системах управління міською власністю;
- створення в містах розвинуеного ринку землі, включаючи відпрацювання механізмів його функціонування і розвиток інфраструктури;
- пошук ефективних методів управління різними видами міської власності, що адекватні їхній економічній специфіці (міською казною, майновими комплексами державних підприємств, інтелектуальною власністю, пакетами акцій і частками в статутних капіталах акціонерних товариств);
- розвиток нормативно-законодавчого забезпечення процесів управління власністю міста в рамках всього "життєвого циклу" міського

майна (придбання майна - використання - припинення прав власності).

Розглянемо вказані напрямки більш докладно. У зв'язку з постійними змінами загальнодержавного законодавства, що регулює питання державної власності, органам влади міст не вдається виробити достатньо довгострокову стратегію у сфері реформування системи державного і муніципального майна як складової загальної політики забезпечення соціально-економічного розвитку міста. Тому у вже існуючих міських концепціях розвитку не відбиті повністю або в значній мірі питання рухомого майна, об'єктів інтелектуальної власності та ін. Що стосується рухомого майна, то участь міст в управлінні ним, як правило, на основі лізингу обмежена і торкається в основному потреб малого підприємництва.

Для підвищення ефективності діяльності міських органів управління, відповідальних за економічну політику і майново-земельні відносини, необхідно додатково проробити механізм забезпечення балансу інтересів міста і підприємців-орендарів нежилых приміщень та земельних ділянок, чий доходи і рентабельність діяльності залежать від рівня ставок орендної плати, а також населення, рівень добробуту якого також залежить від рівня витрат підприємців-орендарів.

Необхідний збалансований підхід у діяльності міських служб по досягненню не тільки економічних, але і некомерційних, соціальних цілей. Тому в ряді випадків треба внести певні зміни в систему управління власністю міста з точки зору захисту і проведення в життя некомерційних цілей. Оскільки останні виходять за рамки прямих завдань Комплексу по майново-земельних відносинах, то це завдання, на наш погляд, може бути вирішене шляхом створення міжвідомчої структури, наприклад, Міжвідомчої комісії, в рамках якої були б задіяні органи, що змогли б впливати на процеси реформування системи управління власністю міста і оцінки економічних та неекономічних наслідків її реалізації. У складі такої комісії могли б знайти місце представники регіонального співтовариства користувачів державним майном.

Важливим напрямком реформування організаційної структури і механізмів управління власністю є формування нового суб'єкта політики в цій сфері у вигляді органів, що представляють інтереси користувачів об'єктів міської власності (орендарів, концесіонерів, управляючих і т.п.). Формування таких органів і наділення їх повноваженнями участі в міській політиці у сфері власності означатиме перехід до принципово нової моделі державно-суспільної політики. Її можна розглядати як послідовний ланцюг формування і виконання зобов'язань органів влади перед міським співтовариством.

Ефективність політики, що формується з урахуванням інтересів співтовариства користувачів власності, визначається механізмом формування цих зобов'язань продавця і контролю за їхнім виконанням.

Більший розвиток повинні отримати контрактні відносини в системі управління всіма об'єктами власності, міськими закладами і підприємствами (у вигляді програмних контрактів), міською нерухомістю, пакетами акцій (інститут довірчих управляючих та ін.). Треба розширити сферу використання конкурсів, розповсюдити конкурсний підхід на прийняття рішень про створення державних підприємств і закладів, про придбання акцій і частин міста в змішаних господарських товариствах.

Посилити некомерційну складову в управлінні власністю можна тільки підвищенням ролі корпоративного співтовариства користувачів власності і міського співтовариства споживачів у цілому.

На наш погляд, треба посилити науково-консультативну і науково-експертну базу прийняття рішень у сфері управління власністю. Цього можна досягти шляхом утворення Науково-консультативної ради з питань міської власності при органах Держмайна.

Отримано 27.05.2002

УДК 621.9

Н.И.ДЕГТЯРЕВ, Г.И.БОНДАРЕНКО

Бюро технической инвентаризации, г.Харьков

ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ ГОРОДСКОГО БЛАГОУСТРОЙСТВА

Рассматривается комплексный подход к оценке объектов городского благоустройства (ОГБ). Доказывается необходимость учета факторов прямых капитальных затрат, эксплуатационных расходов, функциональных удобств и санитарно-гигиенических условий оцениваемых территорий.

Принято считать, что экономическая оценка должна учитывать качественные различия объектов городского благоустройства в величине единовременных капитальных вложений и последующих эксплуатационных затрат на все элементы городского хозяйства. Комплексный характер оценки обеспечивается за счет включения в нее социально-экономических составляющих, отражающих инженерно-технические, архитектурно-планировочные и социальные особенности конкретных объектов.

Традиционная процедура оценки ОГБ состоит в определении сравнительной ценности отдельных участков или районов застройки с учетом двух аспектов: